

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Kredit dan Perjanjian Kredit

1. Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Latin “credere” yang berarti kepercayaan. Dalam bahasa Belanda istilahnya “vertrouwen”, dalam bahasa Inggris “faith” atau “trust or confidence” artinya percaya.²³ Dapat dikatakan bahwa kreditur dalam hubungan perkreditan dengan debitur dalam waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan atau dapat membayar kembali kredit yang bersangkutan.²⁴ Menurut O.P Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) yang akan terjadi pada waktu mendatang.²⁵ Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”.

Menurut Pasal 1 ayat 14 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian, yang dimaksud dengan Pinjaman adalah “penyediaan

²³ Sutarno. 2003. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*. Bandung. Alfabeta. hal. 92.

²⁴ Rachmadi Usman. 2001. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta. Gramedia Pustaka Utam. hal. 236.

²⁵ Daeng Naja. *Op.cit*. hal. 123.

uang oleh Koperasi Simpan Pinjam kepada Anggota sebagai peminjam berdasarkan perjanjian, yang mewajibkan peminjam untuk melunasi dalam jangka waktu tertentu dan membayar jasa”. Sedangkan menurut Pasal 1 ayat 32 Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Nomor 02/PER/M.KUKM/II /2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Nomor 15/PER/M.KUKM/IX/2015 Tentang Usaha Simpan Pinjam oleh koperasi, “Pinjaman adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara koperasi dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu disertai dengan pembayaran sejumlah imbalan”. Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak kreditur dan debitur maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis.²⁶ Dalam undang-undang perbankan tidak ditemukan istilah dari “perjanjian kredit”. Istilah perjanjian kredit dapat dilihat dalam instruksi pemerintah yang ditujukan kepada masyarakat, yang menyatakan bahwa dalam setiap pemberian kredit bentuk apapun bank wajib menggunakan akad perjanjian kredit.²⁷ Beberapa pakar hukum berpendapat demikian, bahwa perjanjian kredit pada hakikatnya adalah perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum

²⁶ Muhamad Djumhana. 2006. *Hukum Perbankan Di Indonesia*. Bandung. Citra Aditya Bakti. hal.501.

²⁷ Mariam Darus Badruzaman. 1992. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung. Citra Aditya Bakti. hal. 21.

Perdata. Subekti berpendapat, bahwa dalam bentuk apa pun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.²⁸ Hal yang sama dikemukakan pula oleh Mariam Darus Badruzaman, bahwa perjanjian kredit dikuasai oleh ketentuan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab XIII Buku III karena perjanjian kredit mirip dengan perjanjian pinjam uang menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 yang berbunyi : “Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula”.²⁹ Menurut Pasal 1 butir 3 Rancangan Undang-Undang tentang Perkreditan Perbankan bahwa: “Perjanjian kredit adalah persetujuan dan/atau kesepakatan yang dibuat bersama antara kreditur dan debitur atas sejumlah kredit dengan kondisi yang telah diperjanjikan, hal mana pihak debitur wajib untuk mengembalikan kredit yang telah diterima dalam jangka waktu tertentu disertai bunga dan biaya-biaya yang disepakati”.³⁰ Perjanjian kredit biasanya diikuti dengan perjanjian jaminan maka perjanjian kredit adalah perjanjian pokok sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian ikutan atau aksesoris artinya ada dan

²⁸ Rachmadi Usman. *Op.cit.* hal. 261.

²⁹ Sutarno. *Op.cit.* hal. 96.

³⁰ Herlien Budiono. *Op.cit.* hal. 142

berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok (perjanjian kredit). Perjanjian kredit harus mendahului perjanjian jaminan, tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa adanya perjanjian kredit. Sejak ditandatangani perjanjian kredit, koperasi sebagai kreditur sudah mencatat adanya kewajiban menyerahkan uang kepada debitur, oleh koperasi disebut mencairkan uang secara bertahap sesuai perjanjian. Adanya kewajiban menyerahkan uang tersebut dalam pembukuan koperasi dicatat dalam posisi Of Balanced yang dalam akuntansi disebut komitmen. Komitmen artinya koperasi setiap saat siap untuk menyerahkan uang kepada debiturnya sesuai permintaan debitur sepanjang memenuhi syarat yang diatur dalam perjanjian kredit. Jika koperasi secara riil telah menyerahkan uang maka koperasi akan mencatat dalam pembukuannya pada sisi On Balanced artinya perjanjian kredit benar-benar terjadi dan berlaku. Jadi meskipun perjanjian kredit telah ditandatangani koperasi dan debiturnya tetapi jika debitur belum menarik uangnya maka perjanjian kredit dianggap belum terjadi.³¹ Dalam ruang lingkup pembahasan perjanjian kredit ini, sering pula dalam prakteknya peminjam diminta memberikan representations, warranties, dan covenants. Yang dimaksud representations adalah keterangan-keterangan yang diberikan oleh debitur guna pemrosesan pemberian kredit. Adapun warranties adalah suatu janji, misalnya, janji bahwa si debitur akan melindungi kekayaan perusahaannya atau aset yang telah

³¹ Sutarno. *Op.cit.* hal. 98.

dijadikan jaminan untuk mendapatkan kredit tersebut. Sedangkan covenants adalah janji untuk melakukan sesuatu, misalnya, seperti janji bahwa si debitur tidak akan menjual atau memindahtangankan seluruh atau sebagian besar asetnya tanpa seizin kreditur.³² Selain hal-hal tersebut, perjanjian kredit perlu mendapat perhatian khusus karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya, maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Menurut Ch. Gatot Wardoyo, dalam tulisannya mengenai Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, di antaranya:³³

- a) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok.
- b) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur.
- c) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Dengan demikian pemberian kredit wajib dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis, baik dengan akta di bawah tangan maupun akta notarial. Perjanjian kredit di sini berfungsi sebagai panduan bank dalam perencanaan, pelaksanaan, pengorganisasian dan pengawasan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank, sehingga bank tidak dirugikan dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank terjamin dengan sebaik-baiknya. Oleh karena itu, sebelum

³² Muhamad Djumhana. *Op.cit.* hal. 504.

³³ *Ibid.* hal. 505.

pemberian kredit dilakukan, bank harus sudah memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan kredit telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.³⁴

2. Unsur- Unsur Kredit

Berdasarkan pengertian kredit yang ditetapkan oleh Undang-Undang sebagaimana tersebut di atas, suatu pinjam-meminjam uang akan digolongkan sebagai kredit sepanjang memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:³⁵

- a) Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang. Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut dilakukan oleh koperasi. Koperasi adalah pihak penyedia dana dengan menyetujui pemberian sejumlah dana yang kemudian disebut sebagai jumlah kredit atau plafon kredit.
- b) Adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara kreditur dengan debitur atau pihak lain. Persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam merupakan dasar dari penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut. Persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam di buat oleh koperasi dengan pihak debitur yang diwujudkan dengan bentuk perjanjian kredit.

³⁴ Rachmadi Usman. *Op.cit.* hal. 264

³⁵ Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta. Raja Grafindo Persada. hal. 76.

- c) Adanya kewajiban melunasi utang. Pinjam-meminjam uang adalah suatu utang bagi peminjam. Peminjam wajib melunasinya sesuai dengan yang diperjanjikan. Pemberian kredit oleh koperasi kepada debitur, maka debitur wajib melakukan pembayaran pelunasan kredit sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakatinya, yang biasanya terdapat dalam ketentuan perjanjian kredit.
- d) Adanya jangka waktu tertentu. Jangka waktu yang ditetapkan merupakan batas waktu kewajiban koperasi untuk menyediakan dana pinjaman dan menunjukkan kesempatan dilunasinya kredit. Jangka waktu suatu kredit ditetapkan berdasarkan kebijakan yang berlaku pada masing-masing koperasi dan mempertimbangkan tujuan penggunaan kredit serta kemampuan membayar dari calon debitur setelah dinilai kelayakannya.
- e) Adanya pemberian bunga kredit. Koperasi menetapkan suku bunga atas pinjaman uang yang diberikannya. Suku bunga merupakan harga atas uang yang dipinjamkan dan disetujui koperasi kepada debitur, namun sering pula disebut sebagai balas jasa atas penggunaan uang koperasi oleh debitur.

Menurut Drs. Thomas Suyatno et.al dalam bukunya Dasar-dasar Perkreditan, dapat disimpulkan adanya unsur-unsur kredit yaitu :³⁶

- a) Kepercayaan

³⁶ Muhamad Djumhana. *Op.cit.* hal. 479.

Kepercayaan yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa akan benar - benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.

b) Tenggang Waktu

Tenggang waktu yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini terkandung pengertian nilai agio dari uang yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.

c) Degree of Risk

Degree of Risk adalah tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari esok yang akan datang itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah maka timbul adanya jaminan untuk pemberian kredit.

d) Prestasi

Prestasi atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dalam bentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi – transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering di jumpai dalam praktek perkreditan.

3. Fungsi Kredit

Kredit pada awal perkembangannya mengarahkan fungsinya untuk merangsang bagi pihak kreditur dan debitur untuk saling menolong dalam tujuan pencapaian kebutuhan baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari. Pihak yang mendapat kredit harus dapat menunjukkan prestasi yang lebih tinggi berupa kemajuan-kemajuan pada usahanya atau mendapatkan pemenuhan atas kebutuhannya. Adapun bagi pihak yang memberi kredit, secara materiil kreditur harus mendapatkan rentabilitas berdasarkan perhitungan yang wajar dari modal yang dijadikan obyek kredit dan secara spiritual mendapatkan kepuasan dengan dapat membantu pihak lain untuk mencapai kemajuan.

Suatu kredit mencapai fungsinya apabila secara sosial ekonomi baik bagi debitur, kreditur, maupun masyarakat membawa pengaruh kepada tahapan yang lebih baik, makasudnya baik bagi pihak debitur maupun kreditur mendapatkan kemajuan. Kemajuan tersebut dapat tergambarkan apabila mereka memperoleh keuntungan juga mengalami peningkatan kesejahteraan. Dari manfaat nyata dan

manfaat yang diharapkan maka sekarang ini kredit dalam kehidupan perekonomian, dan perdagangan mempunyai fungsi :³⁷

- a. Meningkatkan daya guna uang. Apabila uang hanya disimpan saja maka tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna, dengan pemberian kredit sehingga uang tersebut dapat dipergunakan untuk menghasilkan barang atau jasa oleh penerima kredit.
- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang. Dengan adanya pemberian kredit yang dilakukan oleh kreditur kepada debitur maka akan ada suatu peredaran uang yang berarti bahwa uang itu akan beredar dari wilayah satu ke wilayah lain.
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang. Pemberian kredit yang dilakukan kreditur kepada debitur dapat digunakan oleh debitur untuk mengelola barang yang tadinya tidak berguna atau tidak memiliki nilai menjadi berguna atau bermanfaat.
- d. Salah satu alat stabilitas ekonomi. Dalam keadaan ekonomi yang kurang sehat, kebijakan diarahkan kepada usaha-usaha antara lain pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, dan pemenuhan kebutuhan pokok masyarakat.
- e. Meningkatkan kegairahan berusaha. Setiap orang yang berusaha selalu ingin meningkatkan usaha tersebut, namun ada kalanya dibatasi oleh kemampuan dibidang permodalan. Sehingga dengan

³⁷ *Ibid.* hal. 481.

adanya pemberian kredit maka mampu meningkatkan keinginan untuk membangun usaha.

f. Meningkatkan pemerataan pendapatan. Dengan bantuan kredit maka para pengusaha dapat memperluas usahanya dan mendirikan proyek-proyek baru sehingga dapat memberikan lapangan pekerjaan bagi masyarakat yang akhirnya dapat meningkatkan pemerataan pendapatan.

g. Meningkatkan hubungan internasional. Bank-bank besar diluar negeri yang mempunyai jaringan usaha dapat memberikan bantuan dalam bentuk kredit, baik secara langsung maupun tidak langsung kepada perusahaan-perusahaan di dalam negeri

4. Jenis-Jenis Kredit

Jenis kredit perbankan dapat dibedakan dengan mengacu pada kriteria tertentu. Pengklasifikasian jenis-jenis kredit tersebut bermula dari klasifikasi yang dijalankan oleh perbankan dalam rangka mengontrol portofolio kredit secara efektif. Dari kegiatan pengklasifikasian tersebut maka pada saat ini dikenal jenis-jenis kredit yang diberikan kepada nasabah yaitu :

a. Jenis kredit ditinjau dari segi tujuan penggunaannya dapat berupa:³⁸

1. Kredit Produktif Kredit produktif, yaitu kredit yang diberikan kepada usaha-usaha yang menghasilkan barang dan jasa sebagai

³⁸ Daeng Naja. *Op.cit.* hal. 125.

kontribusi dari usahanya. Untuk kredit jenis ini terdapat 2 (dua) kemungkinan, yaitu:

a) Kredit modal kerja, yaitu kredit yang diberikan untuk membiayai kebutuhan usaha-usaha, termasuk guna menutupi biaya produksi dalam rangka peningkatan produksi atau penjualan. Kredit modal kerja ini memiliki ciri sebagai berikut :³⁹

- 1) Kebutuhan modal dihitung atas dasar perputaran usaha (siklus produksi).
- 2) Agunan lebih ditekankan pada barang yang lebih mudah dicairkan dalam waktu singkat.
- 3) Persyaratan kredit dan penentuan jatuh tempo di negosiasikan sedemikian rupa dengan memperhatikan perkembangan usaha, sebab modal usaha itu dipergunakan untuk meningkatkan usahanya, jangan sampai penarikan total kredit tersebut mematikan usaha yang bersangkutan.

b) Kredit investasi, yaitu kredit yang diberikan untuk pengadaan barang modal maupun jasa yang dimaksudkan untuk menghasilkan suatu barang dan ataupun jasa bagi usaha yang bersangkutan.

³⁹ Zainal Asikin. 2015. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta. Raja Grafindo Persada. hal. 187.

2. Kredit Konsumtif Kredit konsumtif, yaitu kredit yang diberikan kepada orang perorangan untuk membiayai keperluan konsumsinya untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Kredit konsumtif ini memiliki ciri sebagai berikut :⁴⁰

- 1) Nilai kredit tergantung pada nilai barang yang dibeli.
- 2) Sumber pengembaliannya tidak dari barang yang dibeli, tetapi dari penghasilan atau profesi yang bersangkutan.
- 3) Penilaian kredit sangat ditekankan pada penilaian atas agunan.

b. Jenis kredit ditinjau dari segi jangka waktunya dapat berupa:⁴¹

1. Kredit Jangka Pendek Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang diberikan dengan tidak melebihi jangka waktu 1 (satu) tahun. Bentuknya dapat berupa kredit penjualan, kredit pembeli, kredit wesel, dan kredit modal kerja.
2. Kredit Jangka Menengah Kredit jangka menengah, yaitu kredit yang diberikan dengan waktu lebih dari 1 (satu) tahun tetapi tidak lebih dari 3 (tiga) tahun. Bentuknya dapat berupa kredit investasi jangka menengah.
3. Kredit Jangka Panjang Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun. Bentuknya dapat berupa kredit investasi yang bertujuan

⁴⁰ *Ibid.* hal. 190

⁴¹ Muhamad Djumhana. *Op.cit.* hal. 478.

menambah modal perusahaan dalam rangka untuk melakukan rehabilitasi, ekspansi (perluasan), dan pendirian proyek baru.

c. Jenis kredit ditinjau dari segi aktivitas perputaran usaha dapat berupa :

1. Kredit Kecil Kredit kecil, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil.⁴²
2. Kredit Menengah Kredit menengah, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang asetnya lebih besar daripada pengusaha kecil.⁴³
3. Kredit Besar Kredit besar pada dasarnya ditinjau dari segi jumlah kredit yang diterima oleh debitur. Dalam pelaksanaan pemberian kredit yang besar ini bank dengan melihat risiko yang besar pula biasanya memberikannya secara kredit sindikasi ataupun konsorsium.⁴⁴

d. Jenis kredit ditinjau dari segi jaminannya dapat berupa :

1. Kredit Tanpa Jaminan atau Kredit Blanko (Unsecured Loans)
Adapun yang dimaksud kredit tanpa jaminan ini, yaitu pemberian kredit tanpa jaminan materiil (agunan fisik), pemberiannya sangatlah selektif dan ditujukan kepada nasabah besar yang telah teruji bonafitas, kejujuran, dan ketaatannya

⁴² *Ibid.* hal. 493.

⁴³ *Ibid.* hal. 494.

⁴⁴ *Ibid.* hal. 495.

dalam transaksi perbankan maupun kegiatan usaha yang dijalannya.⁴⁵

2. Kredit dengan Jaminan (Secured Loans) Kredit jenis ini diberikan kepada debitur selain didasarkan pada keyakinan atas kemampuan kreditur juga disandarkan kepada agunan atau jaminan berupa fisik (collateral) sebagai jaminan tambahan, misalnya berupa tanah, bangunan, alat-alat produksi dan sebagainya.⁴⁶

5. Prosedur Pemberian Kredit

Secara umum prosedur pemberian kredit ada tiga tahap yang meliputi⁴⁷:

1) Pengajuan permohonan kredit

Untuk memperoleh kredit dari bank, maka tahap pertama yang dilakukan adalah mengajukan permohonan kredit kepada bank yang bersangkutan. Permohonan tersebut harus dilampiri dengan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan.

2) Penelitian berkas kredit

Setelah permohonan kredit tersebut diterima oleh bank maka bank akan melakukan penelitian secara mendalam dan mendetail terhadap berkas permohonan kredit yang diajukan tersebut. Sedangkan apabila ternyata berkas kredit yang diajukan belum

⁴⁵ *Ibid.*, hal. 497.

⁴⁶ *Ibid.*, hal. 498.

⁴⁷ Daeng Naja. *Op. Cit.* hal. 133

lengkap dan belum memenuhi persyaratan yang ditentukan, maka bank akan meminta kepada pemohon untuk melengkapinya.

3) Persetujuan pemberian kredit

Setelah permohonan kredit calon debitur dianggap layak untuk disetujui, bank akan memberikan tanda persetujuannya yang oleh O.P Simonangkir disebutnya sebagai Surat Persetujuan Prinsip, yaitu surat kepada pemohon yang memberitahukan persetujuan dari pihak bank secara prinsip pemberian kredit. Surat persetujuan prinsip tersebut berisi berbagai syarat yang diminta oleh bank. Pemohon menandatangani copy(turunan)-nya untuk dikirimkan ke bank yang bersangkutan, sebagai tanda setuju akan syarat-syarat yang diminta.

Setelah itu bank memberikan surat pemberitahuan persetujuan kredit, yaitu suatu surat yang dikeluarkan oleh bank kepada debitur atau calon debiturnya, sebagai suatu penyampaian atau pemberitahuan bahwa bank tersebut setuju secara prinsip untuk memberikan kredit kepada debitur atau calon debitur yang bersangkutan. Surat pemberitahuan persetujuan kredit tersebut berisi, yaitu antara lain :

- a. Besarnya plafon kredit yang disetujui.
- b. Jenis dan jangka waktu penggunaan kredit.
- c. Tingkat bunga dan biaya-biaya lainnya.
- d. Tata cara pembayarannya.
- e. Barang-barang jaminan yang diminta.
- f. Syarat-syarat lainnya.

Karena surat ini adalah suatu persetujuan, maka debitur atau calon debitur yang bersangkutan harus pula memberikan tanda persetujuannya apabila ia telah setuju dengan segala syarat dan ketentuan yang ditawarkan oleh bank, dengan membubuhkan tanda tangan pada copy surat tersebut, yang kemudian diserahkan kembali kepada bank penerbit surat persetujuan pemberian kredit tersebut.⁴⁸

B. Kredit Usaha Rakyat

1. Pengertian Kreditan Usaha Rakyat

Kredit Usaha Rakyat (KUR) adalah kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh perbankan kepada UMKMK yang feasible tapi belum bankable. Maksudnya adalah usaha tersebut memiliki prospek bisnis yang baik dan memiliki kemampuan untuk mengembalikan. UMKM dan Koperasi yang diharapkan dapat mengakses KUR adalah yang bergerak di sektor usaha produktif antara lain: pertanian, perikanan dan kelautan, perindustrian, kehutanan, dan jasa keuangan simpan pinjam. Penyaluran KUR dapat dilakukan langsung, maksudnya UMKM dan Koperasi dapat langsung mengakses KUR di Kantor Cabang atau Kantor Cabang Pembantu Bank Pelaksana. Untuk lebih mendekatkan pelayanan kepada usaha mikro, maka penyaluran KUR dapat juga dilakukan secara tidak langsung, maksudnya usaha mikro dapat mengakses KUR melalui Lembaga Keuangan Mikro dan KSP/USP Koperasi, atau melalui kegiatan linkage program lainnya yang bekerjasama dengan Bank Pelaksana

⁴⁸ Ibid., hal. 134

(komite-kur.com). Dalam posisi strategis tersebut, pada sisi lain Usaha Mikro dan Kecil masih menghadapi banyak masalah dan hambatan dalam melaksanakan dan mengembangkan aktivitas usahanya. Sebenarnya masalah dan kendala yang dihadapi masih bersifat klasik yang selama ini telah sering diungkapkan, antara lain : manajemen, permodalan, Teknologi, bahan baku, informasi dan pemasaran, infrastruktur, birokrasi dan pungutan, serta kemitraan.

Kredit Usaha Rakyat, yang selanjutnya disingkat KUR, adalah kredit/ pembiayaan kepada Usaha Mikro Kecil Menengah Koperasi (UMKM-K) dalam bentuk pemberian modal kerja dan investasi yang didukung fasilitas penjaminan untuk usaha produktif. KUR adalah program yang dicanangkan oleh pemerintah namun sumber dananya berasal sepenuhnya dari dana bank. Pemerintah memberikan penjaminan terhadap resiko KUR sebesar 70% sementara sisanya sebesar 30% ditanggung oleh bank pelaksana. Penjaminan KUR diberikan dalam rangka meningkatkan akses UMKM-K pada sumber pembiayaan dalam rangka mendorong pertumbuhan ekonomi nasional. KUR disalurkan oleh 7 bank pelaksana yaitu Mandiri, BRI, BNI, Bukopin, BTN, BRI Syariah dan Bank Syariah Mandiri (BSM).

2. Ketentuan Kredit Usaha Rakyat (KUR)

Penyaluran Kredit Usaha Rakyat (KUR) diatur oleh pemerintah melalui Peraturan Menteri Keuangan No. 135/PMK.05/2008 tentang Fasilitas Penjaminan Kredit Usaha Rakyat yang telah diubah dengan

Peraturan Menteri Keuangan No.10/PMK.05/2009. Beberapa ketentuan yang dipersyaratkan oleh pemerintah dalam penyaluran KUR adalah sebagai berikut :

a. UMKM-K yang dapat menerima fasilitas penjaminan adalah usaha produktif yang feasible namun belum bankable dengan ketentuan :

1. Merupakan debitur baru yang belum pernah mendapat kredit/ pembiayaan dari perbankan yang dibuktikan dengan melalui Sistem Informasi Debitur (SID) pada saat Permohonan Kredit/Pembiayaan diajukan dan/ atau belum pernah memperoleh fasilitas Kredit Program dari Pemerintah
2. Khusus untuk penutupan pembiayaan KUR antara tanggal Nota Kesepakatan Bersama (MoU) Penjaminan KUR dan sebelum addendum I (tanggal 9 Oktober 2007 s.d. 14 Mei 2008), maka fasilitas penjaminan dapat diberikan kepada debitur belum pernah mendapatkan pembiayaan kredit program lainnya
3. KUR yang diperjanjikan antara Bank Pelaksana dengan UMKM-K yang bersangkutan

b. KUR disalurkan kepada UMKM-K untuk modal kerja investasi dengan ketentuan :

1. Untuk kredit sampai dengan Rp. 5 juta, tingkat bunga kredit atau margin pembiayaan yang dikenakan maksimal sebesar atau setara 24% efektif pertahun.

2. Untuk kredit di atas Rp. 5 juta rupiah sampai dengan Rp. 500 juta, tingkat bunga kredit atau margin pembiayaan yang dikenakan maksimal sebesar atau setara 16% efektif pertahun.
- c. Bank pelaksana memutuskan pemberian Kredit Usaha Rakyat (KUR) berdasarkan penilaian terhadap kelayakan usaha sesuai dengan asas-asas perkreditan yang sehat, serta dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku.

3. Tujuan dan Fungsi Kredit Usaha Rakyat

Tujuan Program KUR adalah untuk mempercepat pengembangan sector sektor primer dan pemberdayaan usaha skala kecil, untuk meningkatkan aksesibilitas terhadap kredit dan lembaga-lembaga keuangan, mengurangi tingkat kemiskinan, dan memperluas kesempatan kerja. Pada dasarnya, KUR merupakan modal kerja dan kredit investasi yang disediakan secara khusus untuk unit usaha produktif melalui program penjaminan kredit. Perseorangan, kelompok atau koperasi dapat mengakses program ini dengan kredit maksimum Rp 500 juta. Sumber dana adalah bank yang ditunjuk dengan tingkat bunga maksimum 16 persen per tahun. Persentase kredit yang dijamin adalah 70 persen dari alokasi total kredit yang disediakan oleh bank tersebut. Masa pinjam kredit untuk modal kerja maksimum 3 tahun dan 5 tahun untuk investasi.

C. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Melalui Litigasi dan Non Litigasi

3. Penyelesaian Litigasi

Dalam peraturan perundang-undangan tidak ada yang memberikan definisi mengenai litigasi, namun dapat dilihat di dalam Pasal 6 ayat 1 UU 30/1999 tentang Arbitrase yang pada intinya mengatakan bahwa sengketa dalam bidang perdata dapat diselesaikan para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang dilandasi itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.⁴⁹ Sehingga dapat disimpulkan bahwa litigasi merupakan proses menyelesaikan perselisihan hukum di pengadilan yang mana setiap pihak bersengketa memiliki hak dan kewajiban yang sama baik untuk mengajukan gugatan maupun membantah gugatan melalui jawaban.⁵⁰

Penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui Lembaga pengadilan. Menurut Dr. Frans Hendra Winarta, S.H., M.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Penyelesaian Sengketa mengatakan bahwa litigasi merupakan penyelesaian sengketa secara konvensional dalam dunia bisnis seperti dalam bidang perdagangan, perbankan, proyek pertambangan, minyak dan

⁴⁹ Bunyi Pasal 6 ayat (1), “Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di Pengadilan Negeri.

⁵⁰ Yessi Nadia. *Penyelesaian Sengketa Litigasi dan Non-Litigasi (Tinjauan Terhadap Mediasi dalam Pengadilan sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. https://www.academia.edu/29831296/Penyelesaian_Sengketa_Litigasi_dan_NonLitigasi_Tinjauan_terhadap_Mediasi_dalam_Pengadilan_sebagai_Alternatif. diakses tanggal 26 Februari 2019.

gas, energi, infrastruktur, dan sebagainya. Proses litigasi menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain. Selain itu, penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remedium*) setelah upaya-upaya alternatif penyelesaian sengketa tidak membuahkan hasil.⁵¹

Penyelesaian sengketa melalui litigasi memiliki kelebihan dan kekurangan. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan menghasilkan suatu keputusan yang bersifat adversarial yang belum mampu merangkul kepentingan bersama karena menghasilkan suatu putusan win-lose solution. Sehingga pasti akan ada pihak yang menang pihak satunya akan kalah, akibatnya ada yang merasa puas dan ada yang tidak sehingga dapat menimbulkan suatu persoalan baru di antara para pihak yang bersengketa. Belum lagi proses penyelesaian sengketa yang lambat, waktu yang lama dan biaya yang tidak tentu sehingga dapat relative lebih mahal. Proses yang lama tersebut selain karena banyaknya perkara yang harus diselesaikan tidak sebanding dengan jumlah pegawai dalam pengadilan, juga karena terdapat tingkatan upaya hukum yang bisa ditempuh para pihak sebagaimana dijamin oleh peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia yaitu mulai tingkat pertama di Pengadilan Negeri, Banding di Pengadilan Tinggi, Kasasi di Mahkamah Agung dan yang terakhir Peninjauan Kembali sebagai upaya hukum terakhir. Sehingga tidak tercapai asas pengadilan cepat, sederhana dan biaya ringan.

⁵¹ Frans Hendra Winarta. 2012. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*. Jakarta. Penerbit : Sinar Grafika. Hal. 1 dan 2.

4. Upaya penyelesaian Non Litigasi

Rachmadi Usman, S.H., M.H. mengatakan bahwa selain melalui litigasi (pengadilan), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi (di luar pengadilan), yang biasanya disebut dengan Alternative Dispute Resolution (ADR) di Amerika, di Indonesia biasanya disebut dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut APS).⁵²

Terhadap penyelesaian sengketa di luar pengadilan (di Indonesia dikenal dengan nama APS) telah memiliki landasan hukum yang diatur dalam UU 30/1999 tentang Arbitrase. Meskipun pada prakteknya penyelesaian sengketa di luar pengadilan merupakan nilai-nilai budaya, kebiasaan atau adat masyarakat Indonesia dan hal ini sejalan dengan cita-cita masyarakat Indonesia sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Cara penyelesaian tersebut adalah dengan musyawarah dan mufakat untuk mengambil keputusan. Misalnya dalam forum rungun adat yang menyelesaikan sengketa secara musyawarah dan kekeluargaan, dalam menyelesaikan suatu masalah yang dihadapi oleh masyarakat setempat dikenal adanya Lembaga hakim perdamaian yang secara umum berperan sebagai mediator dan konsiliator tepatnya di Batak Minangkabau.

⁵² Rachmadi Usmani. 2012. *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik*. Jakarta. Penerbit : Sinar Grafika. Hal. 8.

Oleh sebab itu, masuknya konsep ADR di Indonesia tentu saja dapat dengan mudah diterima oleh masyarakat Indonesia.⁵³

Pembahasan mengenai APS semakin ramai dibicarakan dan perlu dikembangkan sehingga dapat mengatasi kemacetan dan penumpukan perkara di Pengadilan. Istilah APS merupakan penyebutan yang diberikan untuk pengelompokan penyelesaian sengketa melalui proses negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase. Ada yang mengartikan APS sebagai Alternative to Litigation yang mana seluruh mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan, termasuk arbitrase merupakan bagian dari APS. Pasal 1 Angka (10) UU 30/1999 tentang Arbitrase merumuskan bahwa APS sendiri merupakan Lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.⁵⁴ Sedangkan APS sebagai Alternative to Adjudication meliputi penyelesaian sengketa yang bersifat konsensus atau kooperatif.⁵⁵

⁵³ Rika Lestari. *Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 3 No. 2. Hal. 219.

⁵⁴ Pasal 1 Angka (10) *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*.

⁵⁵ Rika Lestari. *Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 3 No. 2. Hal. 219 dan 220.

Namun dalam perkembangan dan pemberlakuan khususnya di Indonesia terdapat 6 (enam) APS diuraikan sebagai berikut.⁵⁶:

a. Konsultasi

Tidak ada suatu rumusan ataupun penjelasan yang diberikan dalam UU 30/1999 tentang Pasar Modal mengenai makna maupun pengertian konsultasi. Namun apabila melihat dalam Black's Law Dictionary dapat penulis ketahui bahwa yang dimaksud dengan konsultasi adalah :

“act of consulting or conferring; e.g. patient with doctor, client with lawyer. Deliberation of persons on some subject”.

⁵⁷ Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa pada prinsipnya konsultasi merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara dua pihak tertentu yang disebut dengan klien dengan satu pihak lain yang merupakan pihak konsultan yang memberikan pendapatnya kepada klien tersebut untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan kliennya tersebut. Klien dapat menggunakan pendapat yang telah diberikan ataupun memilih untuk tidak menggunakan adalah bebas, karena tidak terdapat rumusan yang menyatakan sifat “keterikatan” atau “kewajiban” dalam melakukan konsultasi.⁵⁸

⁵⁶ Riski Abdriana Yuriani. 2013. *Upaya Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam Menyelesaikan Sengketa Melalui Mediasi*. Skripsi. Fakultas Ilmu Sosial. Universitas Negeri Yogyakarta. Hal. 2124.

⁵⁷ *Black's Law Dictionary*.

⁵⁸ Sri Hajati, Sri Winarsi, dkk. *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Surabaya. Penerbit : Airlangga University Press. Hal. 429.

Hal ini berarti konsultasi sebagai bentuk pranata APS, peran dari konsultasn dakam menyelesaikan sengketa atau perselisihan hanyalah sebatas memberikan pendapat (hukum) saja sebagaimana permintaan klien. Selanjutnya mengenai keputusan penyelesaian sengketa akan diambil sendiri oleh para ihak yang bersengketa, meskipun adakalanya pihak konsultan juga diberikan kesempatan untuk merumuskan bentuk-bentuk penyelesaian sengketa yang dikehendaki oleh para pihak yang bersengketa tersebut.

b. Negosiasi

Istilah negosiasi tercantum dalam Pasal 1 Angka (1) UU 30/1999 tentang Arbitrase yaitu sebagai salah satu APS. Pengertian negosiasi tidak diatur secara eksplisit dalam Undang-Undang, namun dapat dilihat dalam Pasal 6 ayat (2) UU 30/1999 tentang Arbitrase bahwa pada dasarnya para pihak dapat dan berhak untuk menyelesaikan sendiri sengketa yang timbul dalam pertemuan langsung dan hasil kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk tertulis yang disetujui para pihak. Selain dari ketentuan tersebut tidak diatur lebih lanjut mengenai “negosiasi” sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa oleh para pihak.

Menurut Ficher dan Ury sebagaimana dikutip oleh Nurnaningsih Amriani, negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak

memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda.⁵⁹ Hal ini selaras dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa negosiasi adalah proses tawar menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.⁶⁰

c. Mediasi

Menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (selanjutnya disebut PERMA 1/2016) bahwa mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan Para Pihak dengan dibantu oleh Mediator.⁶¹

Pengaturan mediasi dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 6 ayat (3), (4), dan (5) UU 30/1999 tentang Arbitrase bahwa terhadap sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui negosiasi, maka penyelesaian sengketa diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator. Mediasi pada dasarnya adalah negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, sehingga dapat

⁵⁹ Nurnaningsih Amriani. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta. Penerbit : PT. Raja Grafindo Persada. Hal. 23.

⁶⁰ Susanti Adi Nugroho. 2009. *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta. Penerbit : Telaga Ilmu Indonesia. Hal. 21.

⁶¹ Pasal 1 angka (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang *Prosedur Mediasi di Pengadilan*.

membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses tawar menawar. Mediasi juga dapat diartikan sebagai upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang sebagai fasilitator untuk terlaksananya dialog antar pihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat.

d. Konsiliasi

Pengertian mengenai konsiliasi tidak diatur secara eksplisit dalam UU 30/1999 tentang Arbitrase. Namun penyebutan konsiliasi sebagai salah satu Lembaga alternatif penyelesaian sengketa dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka (10) dan Alinea ke-9 (Sembilan) dalam penjelasan umum.

Black's Law Dictionary memberikan pengertian konsiliasi yaitu⁶² :

“Conciliation is the adjustment and settlement of a dispute in a friendly, unantagonistic manner used in courts before trial with a view towards avoiding trial and in a labor disputes before arbitration”. “Court of Conciliation is a court which proposes terms of adjustment, so as to avoid litigation”.

⁶² Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani. 2000. *Seri Hukum Bisnis : Hukum Arbitrase*. Jakarta. Penerbit : PT. Raja Grafindo Persada. Hal. 36.

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator, dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak apabila para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolution. Kesepakatan yang terjadi akan bersifat final dan mengikat para pihak. Apabila pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dan pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa. Konsiliasi memiliki kesamaan dengan mediasi, kedua cara ini melibatkan pihak ketiga untuk menyelesaikan sengketa secara damai.⁶³

D. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Dalam pelaksanaan perjanjian, dapat terjadi wanprestasi yang berarti tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan bersama dalam perjanjian. Wanprestasi adalah suatu keadaan yang menunjukkan debitur tidak berprestasi (tidak melaksanakan kewajibannya) dan dia dapat dipersalahkan.⁶⁴ Tidak dipenuhinya kesalahan debitur itu dapat terjadi karena dua hal, yaitu:

- a) Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan ataupun karena kelalaian,
- b) Karena keadaan memaksa (*force majeure*), di luar kemampuan debitur.

⁶³ Sri Hajati, *Op.cit.* hal. 434.

⁶⁴ Handri Raharjo. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta. Pustaka Yustisia. hal.79

2. Bentuk dan Wujud Wanprestasi

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa:

- a) Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasi,
- b) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan,
- c) Debitur memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya (terlambat),
- d) Debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.⁶⁵

Pada kenyataannya, sangat sulit untuk menentukan apakah debitur dikatakan tidak memenuhi perikatan, karena pada saat mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melakukan suatu prestasi tersebut.

E. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat adanya benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya, yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut, tetapi setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda

⁶⁵ Handri Raharjo. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta. Pustaka Yustisia. hal.80

tersebut. Namun penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya.⁶⁶

Sedangkan bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas permukaan bumi di atasnya, tidak termasuk dalam peraturan ketentuan mengenai Hak tanggungan menurut Undang-undang ini. Oleh sebab itu Undang-undang ini diberi nama Undang-undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dan dapat disebut Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa debitor cidera janji (wanprestasi) maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perUndang-undangan yang bersangkutan dengan hak yang mendahulu, daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut, sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

⁶⁶ Patrik. Purwandi dan Kashadi. 2001. *Hukum Jaminan Edisi Refisi dengan UUHT*. Semarang. Universitas Diponogoro Press. hal.52

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglement Indonesia yang diperbarui dan Pasal 258 reglement acara-acara hukum untuk daerah luar Jawa dan Madura.

Sesuai dengan sifatnya *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. Dalam hal hubungan utang piutang atau perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat orang perseorangan atau badan hukum asing sepanjang yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia

2. Asas-Asas Hak Tanggungan

a) Asas Publisitas

Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 Ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Dengan didaftarkannya hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak

tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

b) Asas Spesialitas

Asas ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkan secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.

c) Asas Tak Dapat di Bagi-bagi

Asas ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tak dapat di bagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).⁶⁷

3. Obyek Hak Tanggungan

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat, yaitu:

- a. Dapat dinilai dengan uang.
- b. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum.
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan.

⁶⁷ Patrik. Purwandi dan Kashadi. 2001. *Hukum Jaminan Edisi Refisi dengan UUHT*. Semarang. Universitas Diponogoro Press. hal.55.

d. Memerlukan penunjukan oleh Undang-undang.

Persyaratan bagi obyek Hak Tanggungan ini tersirat dan tersurat dalam Undangundang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.⁶⁸

Dalam penjelasan ayat (1), yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Hak Guna Bangunan meliputi Hak Bangunan di atas Tanah Negara, di atas tanah Hak Pengelolaan, maupun di atas tanah Hak Milik. Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum dari UUHT, 2 unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas).
- b. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindah tangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya. Sehubungan dengan

⁶⁸ Patrik. Purwandi dan Kashadi. 2001. *Hukum Jaminan Edisi Refisi dengan UUHT*. Semarang. Universitas Diponogoro Press. hal.57.

kedua syarat di atas, Hak milik yang sudah diwakafkan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena sesuai dengan hakekat perwakafan, Hak Milik yang demikian sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan.

Sejalan dengan itu, hak atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan pribadatan dan keperluan suci lainnya juga tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena menurut sifatnya tidak dapat dipindah tangankan.

Dari uraian di atas maka dapat disimpulkan bahwa yang dapat dijadikan obyek dari hak tanggungan, meliputi.⁶⁹:

- a) Yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1):
 - 1) Hak Milik
 - 2) Hak Guna Usaha
 - 3) Hak Guna Bangunan
- b) Yang disebut dalam Pasal 4 ayat 2:

Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

- c) Yang dimaksud dalam Pasal 27:
 - 1) Rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usahadan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

⁶⁹ Badruzaman. Mariam Darus. 2009. *Serial Hukum Hukum Perdata Buku Kedua: Kompilasi Hukum Jaminan*. Bandung. CV. Mandar Maju. hal.26-29

- 2) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang bangunannya berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara

4. Subyek Hak Tanggungan

Yang dimaksud subyek Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan. Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 9 UUHT dinyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Karena Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, yanah tetap berada dalam penguasaan pemberi Hak Tanggungan kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c. maka pemegang Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga Negara asing atau badan hukum asing.

5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Tahap pembebanan Hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak Tanggungan. Menurut Pasal 10 Ayat (1) Undang-

undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian-perjanjian piutang. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua tahap, yaitu sebagai berikut:⁷⁰

a. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan

Menurut pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, “pemberian hak tanggungan dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, “pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”. Pasal 13 ayat (2) menyatakan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk

⁷⁰ Sutardja Sudrajat. 1997. *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*. Bandung. Mandar Maju. hlm. 54.

didalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.⁷¹

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak aatas tanah yang bersangkutan. Menurut ketentuan pasal 14 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertifikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertifikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.⁷²

6. Peralihan Hak Tanggungan

Hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yang menjaminny a, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya

⁷¹ *Ibid.*

⁷² Boedi Harsono dan Sudarianto. 1996. *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*. Bandung. Makalah Seminar Nasional. Hlm. 17.

piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Dalam Pasal 16 UUHT disebutkan bahwa:

- a. Jika piutang yang dijamin dengan Hak tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain. Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru.
- b. Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksudkan wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan.
- c. Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku-buku Hak Tanggungan dan buku-buku hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah atas tanah yang bersangkutan.
- d. Tanggal pencatatan pada buku tanah adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran yang beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi tanggal hari kerja berikutnya.
- e. Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksudkan di atas.

7. Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 18 hapusnya Hak Tanggungan ditentukan bahwa:

a. Hak Tanggungan hapus karena:

- 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
- 2) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.
- 3) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua Pengadilan Negeri.
- 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

b. Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

c. Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua Pengadilan terjadi karena permohonan pembeli Hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.

d. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.